

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giansanti Valter, nell'Esecuzione Immobiliare 583/2023 del R.G.E.

promossa da

BCC NPLS 2022 S.r.L.

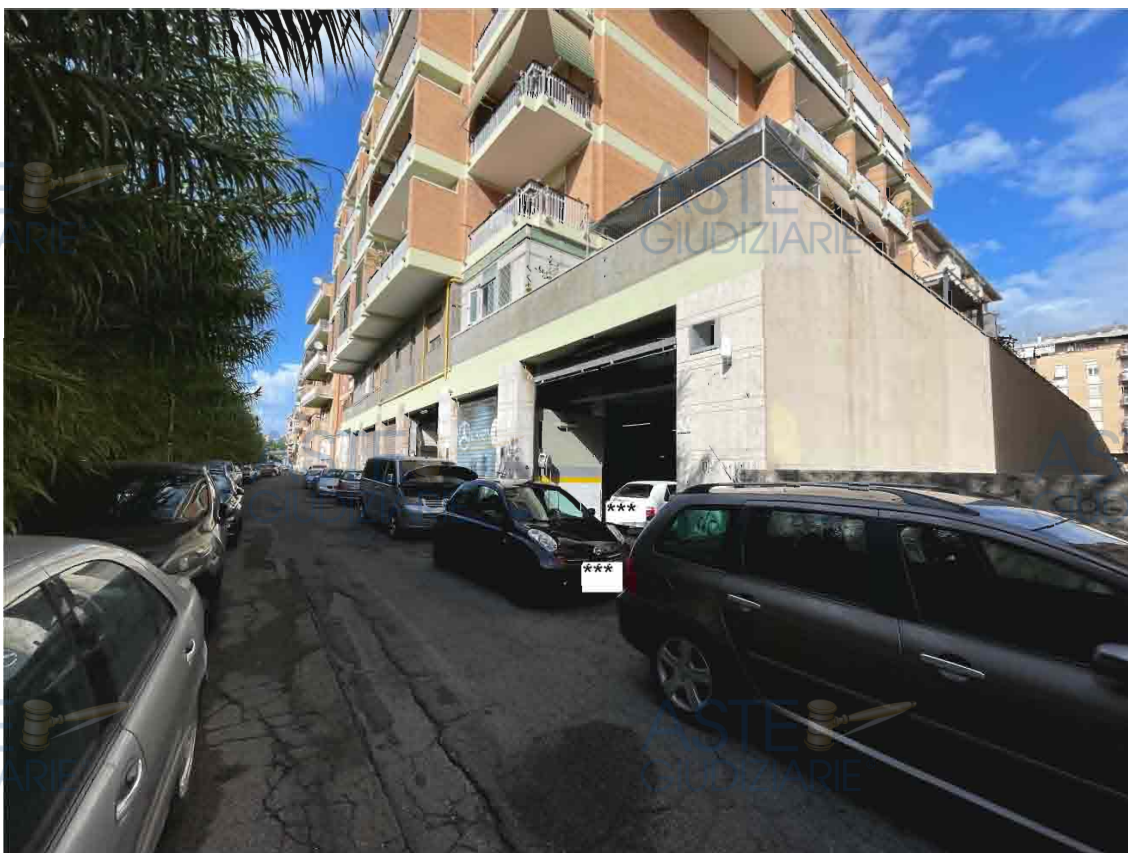
Codice fiscale: 05316750263

Via Vittorio Alfieri 1

Conegliano (Tv)

contro

*** **omissis**



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
<p>Nella proprietà dell'immobile staggito è compresa la proporzionale comproprietà delle parti, spazi ed impianti comuni dell'intero stabile di cui la porzione venduta è parte, quali risultano dal Regolamento di Condominio vigente depositato da Notaio Beniamino Papa in Roma al rep. n. 36023 Progr. n. 17037 e registrato a Roma il 12/06/1968 Mod. 1 Vol. 995, richiesto dallo scrivente e trasmesso dall'Amministrazione del Condomino, pertanto si ritiene che le parti comuni siano quelle descritte all' art. 2 "Indicazioni sulle proprietà comuni" di detto R.C. e comunque quelle sancite dal C.C. all' art. 1117, articolo così come sostituito dall'art. 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 17 giugno 2013.....</p>	
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 583/2023 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 365.262,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19

In data 26/06/2024, il sottoscritto Arch. Giansanti Valter, email arch.giansanti@gmail.com, PEC v.giansanti@pec.archrm.it, Tel. 335 6069145, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Roma (RM) - Via Augusto Armellini 171 - 173, piano T

DESCRIZIONE

Autofficina di vasta metratura, dotata di ufficio accettazione, ufficio amministrativo soppalcato, servizi igienici, piccolo magazzino, ambienti spogliatoio e wc, un ampio cortile accessibile solo pedonalmente dal retro.

L'officina risulta organizzata in area riparazioni ed area revisioni.

L'accesso da pubblica via è garantito da due vani di larghezza circa ml. 4,80 e 4,50 dotati di serrande avvolgibili elettrificate.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

ASTE GIUDIZIARIE LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Roma (RM) - Via Augusto Armellini 171 - 173, piano I'

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

.....*omissis*..... (Proprietà 1/1)

CONFINI

Immobile confinante con Proprietà *** o aventi causa, Proprietà *** o aventi causa, ***
*** o aventi causa,

Via Augusto Armellini, salvo altri. Dati desunti dalla planimetria catastale d'impianto al 1988.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autofficina	444,50 mq	523,00 mq	1	523,00 mq	4,60 m	T
Cortile	121,00 mq	121,00 mq	,50	60,50 mq	0,00 m	T
Soppalco praticabile	42,70 mq	42,70 mq	0,20	8,54 mq	4,80 m	T
Soppalco non praticabile	27,70 mq	27,70 mq	0,20	5,54 mq	1,58 m	T
Totale superficie convenzionale:				597,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				597,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/10/1972 al 12/01/1982 <i>omissis</i>	Catasto Fabbricati Fg. 803, Part. 62, Sub. 502, Zc. 4 Categoria C3 Cl. 4, Cons. 564 mq. Superficie catastale 584 mq Piano T
Dal 12/01/1982 al 29/04/2010	***	Catasto Fabbricati Fg. 803, Part. 62, Sub. 502, Zc. 4 Categoria C3 Cl. 4, Cons. 564 mq. rendita € 5,10 Piano T
Dal 29/04/2010 al 15/07/2024		Catasto Fabbricati Fg. 803, Part. 62, Sub. 502, Zc. 4 Categoria C3 Cl. 4, Cons. 564 mq. Superficie catastale 584 mq rendita € 3.757,53 Piano T ruffato #

Il periodo di proprietà finale del 15/07/2024 è riferito allo stato della visura effettuata dallo scrivente Esperto in pari data.

Nell'estratto di mappa la particella 62 è affetta dal simbolo #, tale simbolo (cancelletto) si trova quando il manufatto è già censito al catasto dei fabbricati, ma non è presente in mappa oppure è presente ripreso dalla mappa dei fabbricati ma senza rilievo. In entrambi i casi è richiesto il tipo mappale per allineamento terreni/fabbricati.

Il simbolo "cancelletto" (#) è stato codificato con la Procedura operativa n. 117 del 23/10/2007 – Prot. n. 82672 - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare, d'intesa con D.C. Organizzazione e Sistemi Informativi.

Situazione dell'unità immobiliare.

- Variazione del 04/05/1988 in atti dal 26/07/1999 Variazione Destinazione da Garage ad Autofficina (n. 47543.1/1988).
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- Variazione del 06/12/2007 Pratica n. RM1433710 in atti dal 06/12/2007 Esatta Rappresentazione Grafica (n. 116339.1/2007).
- Variazione nel Classamento del 06/12/2008 Pratica n. RM1616123 in atti dal 06/12/2008 Variazione di Classamento (n. 126643.1/2008).
- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

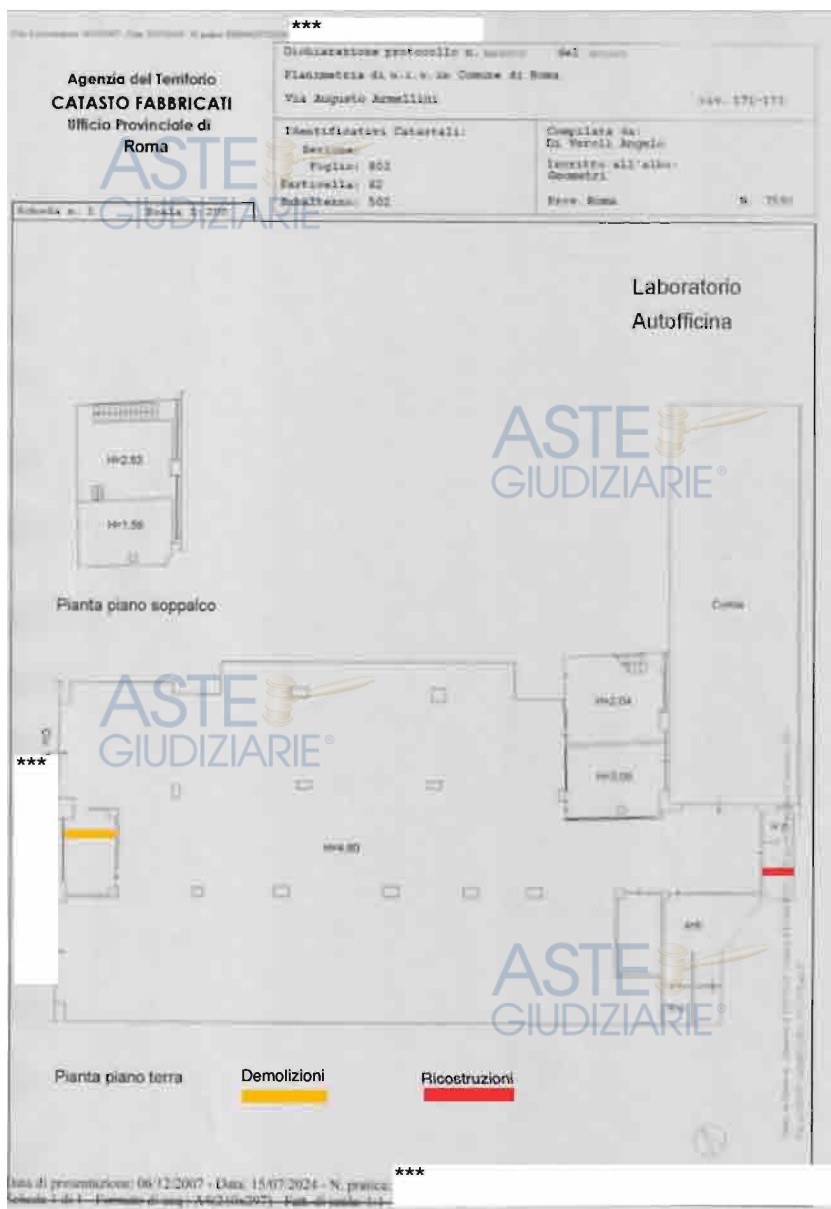
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	803	62	502		C3	1	564 mq.	584 mq	3757,53 €	T	presente simbolo #

Corrispondenza catastale

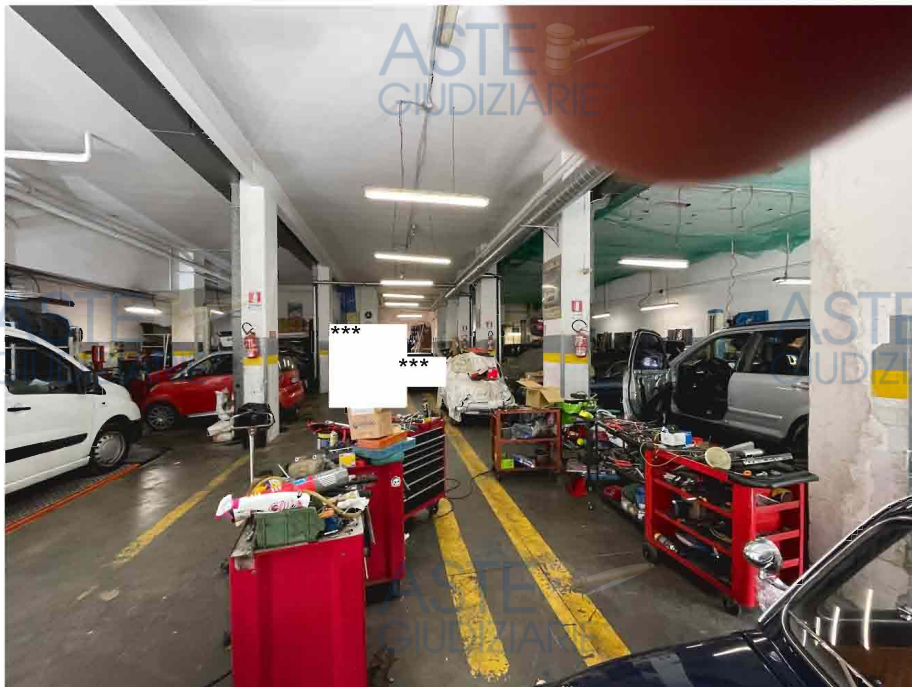
Non sussiste corrispondenza catastale.

La non conformità catastale consiste nella eliminazione della parete divisoria dell'ufficio accettazione originariamente costituito da due vani ed attualmente un unico ambiente (evidenziato in giallo) e nella realizzazione di un tramezzo divisorio con porta nell'ambiente anti-wc (evidenziato in rosso) sito nella parete di fondo dell'immobile a confine con il cortile.

Altre minime differenze dimensionali e grafiche rientrano nei limiti assentiti dalle norme vigenti.



Lo stato in cui si trova l'immobile è decisamente di ammaloramento generale perché affetto da infiltrazioni diffuse, puntuali e di varia natura che hanno causato ammaloramento degli intonaci e in particolare sfondellamento di porzione del solaio di copertura.



Porzione solaio integra



Porzione solaio sfondellata e messa in sicurezza

Gli infissi esterni ed interni, in particolare le porte dei vari ambienti, sono in stato di precaria manutenzione. La proprietà, oggi esecutata, ricorse contro il Condominio richiedendo al Tribunale di Roma un A.T.P. che fu redatto, in virtù dell'ordinanza datata 21/07/2023 del Giudice dott.***, dall' Arch.omissis..... e dal quale si evince lo stato di danno generale e puntuale dell'intero immobile pignorato e che si allega alla presente.

Lo stato generale di affastellamento di mezzi e parti meccaniche non ha concesso la possibilità di una corretta manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

Nella proprietà dell'immobile staggito è compresa la proporzionale comproprietà delle parti, spazi ed impianti comuni dell'intero stabile di cui la porzione venduta è parte, quali risultano dal Regolamento di Condominio vigente depositato da Notaio Beniamino Papa in Roma al rep. n. 36023 Progr. n. 17037 e registrato a Roma il 12/06/1968 Mod. 1 Vol. 995, richiesto dallo scrivente e trasmesso dall'Amministrazione del Condominio, pertanto si ritiene che le parti comuni siano quelle descritte all' art. 2 "Indicazioni sulle proprietà comuni" di detto R.C. e comunque quelle sancite dal C.C. all' art. 1117, articolo così come sostituito dall'art. 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 17 giugno 2013.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile staggito è porzione di fabbricato di sei piani f.t. ad uso civile abitazione costruito negli anni '60 '70 e risulta avere le seguenti caratteristiche costruttive.

Fondazioni non ispezionabili probabilmente a plinti in c.a..

Strutture verticali ed orizzontali in travi e pilastri intelaiati in c.a..

Solai in latero cemento.

Pareti esterne sono presumibilmente in laterizio a cassetta, le interne in laterizio intonacato.

Pareti esterne rivestire a cortina.

Copertura dell'edificio piana.

Il rifornimento idrico avviene da condotta comunale.

L'immobile pignorato presenta altezza interna utile ml. 4,58 per l'area officina, ml. 3,05 per l'ufficio, ml. 2,04 per l'area sottostante il soppalco, ml. 2,53 e 1,58 per l'area soppalco.

La struttura del soppalco e della sua scala d'accesso è in carpenteria metallica.

Pavimentazione interna di tipo industriale per l'area officina e in clinker per l'ufficio amministrativo ed il cortile esterno.

Infissi esterni sono in metallo ed interni in legno tamburato.

Impianto elettrico alimentato a 220V in parte esterno ed in parte sottotraccia.

È presente impianto di ricambio d'aria come previsto per le officine di automezzi a combustione interna.

L'immobile è dotato di un cortile di pertinenza esterno con accesso sul retro.

I vani di accesso esterni sono dotati di serranda metallica avvolgibile elettrificata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento dell'accesso risulta occupato dall'esecutatoomissis.....

ASTE GIUDIZIARIE®
PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1982 al 29/04/2010 ***		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Andrea Lorusso Caputi	12/01/1982	8035	1301
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/01/1982	2616	2041
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 29/04/2010 ***		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Stefano Bonopadre	29/04/2010	11273	7420
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/04/2010	52490	29938
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Roma 3	29/04/2010	7420		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 11/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 30/04/2010
Reg. gen. 52491 - Reg. part. 12230
Importo: € 600.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Società Cooperativa a r.L.
Contro*omissis*.....
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Notaio Bonpadre Stefano
Data: 29/04/2010
N° repertorio: 11274
N° raccolta: 7421
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma 1 il 05/04/2016
Reg. gen. 36488 - Reg. part. 5923
Quota: 1/1
Importo: € 311.525,40
A favore di Equitalia Sud S.p.A.
Contro*omissis*.....
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 155.762,70
Rogante: Pubblico Ufficiale Equitalia Sud S.p.A.
Data: 05/04/2016
N° repertorio: 5791
N° raccolta: 9716
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma 1 il 28/06/2019
Reg. gen. 77695 - Reg. part. 14231
Quota: 1/1
Importo: € 48.915,36
A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione
Contro*omissis*.....
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 24.457,68
Rogante: Pubblico Ufficiale Agenzia Delle entrate Riscossione
Data: 27/06/2019
N° repertorio: 14324
N° raccolta: 9719

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 14/06/2023
Reg. gen. 74617 - Reg. part. 54640
Quota: 1/1
A favore di BCC NPLS 2022 S.r.L.
Contro*omissis*.....
Formalità a carico della procedura

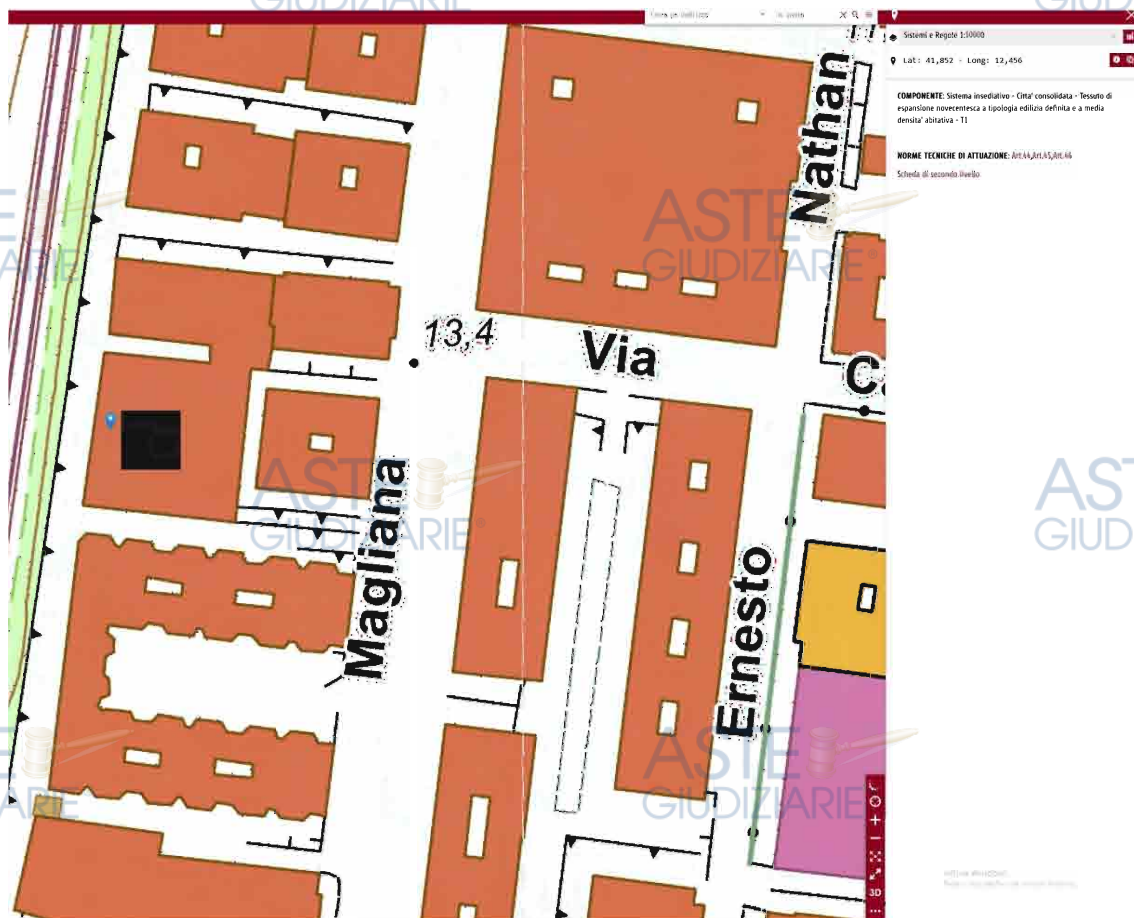
NORMATIVA URBANISTICA

La particella catastale 62 del fgl. 803 ricade nella giurisdizione del Municipio XI ed urbanisticamente nella Zona D di Completamento del P.R.G. vigente con densità territoriale di 250 ab./ha.

Dalla ispezione del P.R.G. vigente inoltre si rileva:

Componente: Sistema Insediativo - Città Consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1

Norme Tecniche di Attuazione: artt. 44-45-46 Scheda di secondo Livello.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La costruzione del fabbricato, di cui la porzione immobiliare pignorata è parte, è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 in forza di licenza edilizia n. 1341 del 26/07/1960 e successive varianti n. 447 del 4 marzo 1967 e n. 196 del 7 marzo 1968 tutte rilasciate dal Comune di Roma, e che lo stesso è stato dichiarato abitabile dal detto Comune in data 31 gennaio 1969 con licenza n. 52.

Per il cambio di destinazione d'uso della porzione immobiliare pignorata e per un ampliamento, sono state rispettivamente presentate al Comune di Roma, le seguenti domande di sanatoria per abusi edilizi, e precisamente:

a) in data 30 gennaio 1986, la domanda protocollata al n.12046 (cambio destinazione d'uso da garage ad autofficina), per la quale è stata pagata la relativa oblazione, pari a lire 850.000 (ottocentocinquantamila), con versamento sul c/c n. 255000, intestato all'Amministrazione PT - Oblazione Abusivismo Edilizio - con bollettino

n. 227 pagato presso l'Ufficio Postale di Roma Succursale n. 93, in data 22 gennaio 1986;

b) in data 27 novembre 1986, la domanda protocollata al n. 230820 (formazione di soppalco), per la quale è stata pagata la relativa oblazione, pari a lire 421.000 (quattrocentoventunomila), con versamento sul c/c n. 255000, intestato all'Amministrazione PT - Oblazione Abusivismo Edilizio - con bollettino n. 966 pagato presso l'Ufficio Postale di Roma Succursale n. 93, in data 26 novembre 1986.

Il Comune di Roma, in relazione alle domande sopra citate, non ha emesso alla data odierna provvedimenti negativi, né ha notificato alla parte interessata richiesta di ulteriori somme ad integrazione di quelle già versate (come puntualmente riportate nell'atto di compravendita).

Dall'interpello eseguito dallo scrivente Esperto presso U.R.P. Ufficio di Scopo Condono risulta ad oggi quanto di seguito:

La domanda la domanda protocollata al n.12046 è divisa in due sottonumeri, nella stessa domanda si denunciano due abusi e per essa sono state rilasciate le seguenti licenze:

Rilasciata licenza Conc. n. 363737 del 26-02-2014

Rilasciata licenza Conc. n. 363738 del 26-02-2014

Per quanto riguarda la domanda protocollata al n. 230820, l'U.R.P. Ufficio di Scopo Condono ha esso stesso inoltrato richiesta all'archivio cartaceo in quanto nulla risulta sul SICER.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile pignorato è dotato delle seguenti certificazioni:

1) rinnovo periodico del C.P.I. originario del 13/10/2004 e della SCIA del 10/10/2016, rilasciato a protocollo VV.F. 4-72201 rif. pratica 40500 in data 25/10/2021 e ad oggi soggetto a rinnovo per sua scadenza naturale;

2) Esistenza Imbocco in Fogna rilasciato da ACEA ATO S.p.A. Unità Gestione Clienti in data 07/08/2003 prot. 003695;

3) Perizi Giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere (ai fini L. 47/85) a firma Arch.omissis.....
O.A. di Roma;

4) Nulla Osta Tecnico Sanitario all'esercizio di attività di officina meccanica rilasciato dal Dipartimento di Prevenzione S.I.S.P. U.O. Tutela della Collettività dai Rischi degli Ambienti di Vita USL RM/D in data 30/06/2006.

Per quanto alla certificazione di conformità dell'impianto elettrico ed idrico, seppur richieste alla proprietà, nulla è stato prodotto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 106,00 mese.

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 636,00

Importo spese straordinarie già deliberate: non comunicato.

Dall'estratto conto della contabilità condominiale al 22/10/2024 risultano a debito dell'esecutato totali € 424,00 afferenti le prime 4 rate condominiali esercizio 2024-2025 di € 106,00 c.d..

L'unità immobiliare staggita ha a carico millesimi 78,050 della tabella A1/Proprietà Generale e millesimi 00.000 per tutte le altre tabelle.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Officina ubicata a Roma (RM) - Via Augusto Armellini 171 - 173, piano T'**
Autofficina
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 803, Part. 62, Sub. 502, Categoria C3, Classe 1 Consistenza 564 mq
Rendita euro 3.757,53 zona censuaria 4 - Graffato presente simbolo #.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:
 - **Bene N° 1 - Autofficina ubicata a Roma (RM) - Via Augusto Armellini 171 - 173, piano P.T.**
Immobile composto da area officina comprendente zona lavorazioni e zona revisioni, un magazzino, un ufficio accettazione, un ufficio direzionale soppalcato, tre WC con antibagno, ambiente refettorio e spogliatoio. Pertinenza diretta è un ampio cortile.
L'immobile pignorato C/3 è posto su strada in via Augusto Armellini n.171 - 173 al piano terra, facendo parte del condominio in via della Magliana nuova N.218, palazzo di residenze popolari costruito negli anni '70, adiacente alla ferrovia, in una zona periferica di Roma con alta densità abitativa.
Il fabbricato tutto si sviluppa su cinque piani a destinazione abitativa oltre un piano terreno a destinazione commerciale.
Il fabbricato ha rivestimenti esterni in cortina e porzioni ad intonaco tinteggiato, il basamento è rivestito da elementi di pietra travertino.
L'immobile risulta occupato di fatto dal solo esecutato, quindi stima l'immobile quale libero.
Si procede alla valutazione dell'immobile staggito, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello **sintetico** e quello **analitico**.
Nella ricerca dei valori medi di compravendita (offerte di agenzie immobiliari) di immobili simili nella zona non si sono rilevate offerte significative perché riferite o ad abitazioni o a negozi, mentre si è rilevata un'offerta commerciale per un immobile di medesime caratteristiche probabilmente confinate con quello oggetto della presente stima. Il valore espresso dalla offerta di vendita verrà tenuto in debito conto nel prosieguo dei calcoli di valutazione.

1 - PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO.

Si precisa che in questo caso le superficie deve essere considerata lorda in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale - Norma Uni 10750/2005. Si è proceduto alla determinazione del valore di mercato con la ricerca di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima e ne è risultato che solo un immobile rispondeva alle caratteristiche necessarie. Quindi nella determinazione del valore di mercato al mq. dell'immobile staggito sono state considerate le seguenti fonti ufficiali e di mercato:

Agenzia del Territorio

Quotazioni O.M.I. - 2° semestre 2023 (ultimo pubblicato). Per tale fonte il nostro immobile ricade in zona D8, microzona 54, zona periferica Magliana.

Il valore di mercato per immobili a destinazione commerciale (negozi) in stato d'uso normale va da un min. di €/mq. 1.450,00 ad un max. di €/mq. 2.100,00 per superficie lorda. Il valore locativo va da un min. di €/mq.mese 10,6 ad un max. di €/mq. mese 15,8.

Nel caso specifico, per l'immobile pignorato useremo il valore medio, quindi avremo: €/mq (1.750,00 + 2.550,00) / 2 = €/mq. 2.150,00. Valore locativo medio €/mq. mese (7,3 + 10,8)/2 = €/mq.mese 9,05.

Agenzie immobiliari.

CASA.IT

Locale commerciale in Vendita in Via Augusto Armellini 167 a Roma € 395.000 (€/m² 681,00), superficie commerciale 580 mq. altezza 5 MT mq., 1 bagno piano terra, da ristrutturare.

Da quanto sopra, viste le caratteristiche dell'immobile pignorato che, con destinazione autofficina, poca appetibilità può trovare nell'ambito delle compravendite e che volendo cambiarne destinazione ad esempio a supermercato troverebbe scarsa attenzione data la sacrificata accessibilità viaria e l'assenza di aree di adeguate parcheggio limitrofe, si ritiene di dover applicare ai seguenti valori OMI specifici per negozi, un

decremento del 50% portandoli così a €/mq 1075,00 ed €/mq. mese 4.52.

Ora mediando il valore OMI con quello di offerta di mercato si otterrà $(\text{€/mq } 1075,00 + \text{€/mq. } 681,00) / 2 = \text{€/mq. } 878,00$.

Sarà quindi:

Vm1 = mq. 597,60 x €/mq. 878,00 = in c.t. **€ 524.700,00**.

2 - PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICO.

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile staggito sono state considerate le uniche fonti succitate.

- Quotazioni O.M.I. €/mq.mese min. 10,6 max. 15,8, di cui il valore medio decrementato risulta €/mq. mese 5.43.

- Agenzie immobiliari

Valori non presenti sul mercato.

Ritenendo quindi attendibile l'unico valore rilevato, sarà possibile stabilire una rendita mensile lorda di €/mq. mese 4,52 x mq. 597,60 = in c.t. € 2.700,00 pari ad un canone lordo annuo in c.t. di € 32.400,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), tradotte nella percentuale del 25%, ne consegue che il reddito locativo annuo netto corrisponde in c.t. a € 24.300,00.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 5% in relazione al tipo di immobile e alla sua disponibilità ed appetibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 4,80%, si ottiene:

Vm2 = $(\text{€ } 24.300,00 / 0,045) = \text{€ } 540.000,00$

A verifica di quanto sopra si considera che: i due valori a mq. Vm1 e Vm2 ottenuti con i due metodi di stima sono simili, pertanto adottando la media dei valori, stanti le caratteristiche dell'immobile, il valore di mercato più probabile del bene sarà: $(\text{€ } 524.700,00 + \text{€ } 540.000,00) / 2 = \text{€ } 532.350,00$ ovvero in c.t. €/mq 890,00, quindi

VM = mq. 597,60 x €/mq. 890,00 = in c.t. **€ 531.800,00**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in venilita	Totale
Bene N° 1 Officina Roma (RM) Via Augusto Armellini 171 173, piano T	597,58 mq	890,00 €/mq	€ 531.846,20	100,00%	€ 531.846,20
				Valore di stima	€ 531.846,20

Valore di stima: € 531.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Stato d uso e di manutenzione	23,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica CIA per regolarizzazione partizioni interne	1680,00	€

Valore finale di stima: € 365.262,00

Lo stato di danno in cui si trova l'immobile è determinato da varie infiltrazioni provenienti da porzioni condominiali e/o private e quantificato nel valore dall' ATP in data 30/10/2023 a firma del CTU Arch.omissis.... di cui al R.G. 14387/2023 Sez. 7^ Tribunale ordinario di Roma, sono da ritenersi quali a carico de Condominio/Condomino causante e quindi non vengono considerati nella presente stima perché a titolo risarcitorio.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 28/10/2024

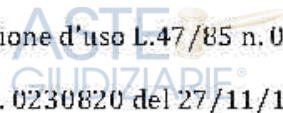
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giansanti Valter
(firmato digitalmente)

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Provenienza compravendita a rogito Notaio Lorusso Caputi del 12.01.1982 rep. n. 8035.pdf
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - compravendita ***
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto mappale
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria impianto 1988
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria attuale
- ✓ N° 8 Altri allegati - DOCFA Errata rappresentazione grafica
- ✓ N° 9 Altri allegati - Planimetria Restituzione grafica stato attuale
- ✓ N° 10 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità 969 n.52
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Licenza edilizia 1960 n. 1341
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - Variante Licenza edilizia 1967 n. 447
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - Variante Licenza edilizia 1968 n. 196
- ✓ N° 14 Altri allegati - Quotazioni OMI
- ✓ N° 15 Altri allegati - Quotazioni mercato Casa.it
- ✓ N° 16 Altri allegati - Estratto PRG
- ✓ N° 17 Altri allegati - ATP danni officina
- ✓ N° 18 Altri allegati - Condono cambiamento destinazione d'uso ex L.47/85 n.0012046 del 30/01/1986



- ✓ N° 18 Altri allegati - Condono cambiamento destinazione d'uso L.47/85 n. 0012046 del 30/01/1986
- ✓ N° 19 Altri allegati - Condono soppalco ex L.47/85 n. 0230820 del 27/11/1986
- ✓ N° 20 Foto - 20 - Esterno palazzina
- ✓ N° 21 Foto - 21 - Esterno
- ✓ N° 22 Foto - 22 - accesso accettazione
- ✓ N° 23 Foto - 23 - Interno officina
- ✓ N° 24 Altri allegati - 24 - Solaio sfondellato
- ✓ N° 25 Foto - 25 - Uff. amm.ne
- ✓ N° 26 Foto - 26 - Magazzino soppalco
- ✓ N° 27 Foto - 27 - Interno magazzino
- ✓ N° 28 Foto - 28 - Interno zona servizi
- ✓ N° 29 Foto - 29 - Cortile pertinenza
- ✓ N° 30 Altri allegati - Perizia Privacy



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Roma (RM) - Via Augusto Armellini 171 - 173, piano 1°
Autofficina

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 803, Part. 62, Sub. 502, Categoria C3, Graffato presente simbolo #
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La particella catastale 62 del fgl. 803 ricade nella giurisdizione del Municipio
XI ed urbanisticamente nella Zona D di Completamento del P.R.G. vigente con densità territoriale di 250
ab./ha. Dalla ispezione del P.R.G. vigente inoltre si rileva: Componente: Sistema Insediativo - Città
Consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa
- T1 Norme Tecniche di Attuazione: artt. 44-45-46 Scheda di secondo Livello.

Prezzo base d'asta: € 365.262,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 365.262,00

Bene N° 1 - Officina			
Ubicazione:	Roma (RM) Via Augusto Armellini 171 - 173, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Officina Identificato al catasto Fabbricati Fg. 803, Part. 62, Sub. 502, Categoria C3, Graffato presente simbolo ð	Superficie	597,58 mq
Stato conservativo:	Lo stato in cui si trova l'immobile è decisamente di ammaloramento generale perchè affetto da infiltrazioni diffuse, puntuali e di varia natura che hanno causato ammaloramento degli intonaci e sfondamento di porzione del solaio di copertura. Gli infissi esterni ed interni, in particolare le porte dei vari ambienti, sono in stato di precaria manutenzione. La proprietà, oggi esecutata, ricorre contro il Condominio richiedendo al Tribunale di Roma un A.T.P. che fu redatto, in virtù dell'ordinanza datata 21/07/2023 del Giudice dott. *** , dall' Arch. <i>omissis</i> e dal quale si evince lo stato di danno generale e puntuale dell' intero immobile pignorato e che si allega alla presente. Lo stato generale di affastellamento di mezzi e parti meccaniche non ha concesso la possibilità di una corretta manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Autofficina		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 30/04/2010
Reg. gen. 52491 - Reg. part. 12230
Importo: € 600.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Società Cooperativa a r.l.
Contro*omissis*.....
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Notaio Bonpadre Stefano
Data: 29/04/2010
N° repertorio: 11274
N° raccolta: 7421
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma 1 il 05/04/2016
Reg. gen. 36488 - Reg. part. 5923
Quota: 1/1
Importo: € 311.525,40
A favore di Equitalia Sud S.p.A.
Contro*omissis*.....
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 155.762,70
Rogante: Pubblico Ufficiale Equitalia Sud S.p.A.
Data: 05/04/2016
N° repertorio: 5791
N° raccolta: 9716
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma 1 il 28/06/2019
Reg. gen. 77695 - Reg. part. 14231
Quota: 1/1
Importo: € 48.915,36
A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione
Contro*omissis*.....
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 24.457,68
Rogante: Pubblico Ufficiale Agenzia Delle entrate Riscossione
Data: 27/06/2019
N° repertorio: 14324
N° raccolta: 9719

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 14/06/2023
Reg. gen. 74617 - Reg. part. 54640
Quota: 1/1
A favore di BCC NPLS 2022 S.r.l.
Contro*omissis*.....
Formalità a carico della procedura